



Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband

Gemeinnütziger Wohnbau - Bilanz und Ausblick

14.800 NEUE GBV-WOHNUNGEN IM JAHR 2010
SPITZENWERT BEI THERMISCHER SANIERUNG
LEISTBARES WOHNUNGSANGEBOT SICHERN

**Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm
Obmann, Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen**

Wien, 10. März 2011

14.800 neue GBV-Wohnungen im Jahr 2010

Während die Wirtschafts- und Finanzkrise im gewerblichen und freifinanzierten Wohnbau zu einem starken Rückgang der Wohnungsproduktion geführt hat, erweist sich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft erneut als Garant einer stabilen Neubauleistung. 2010 errichteten die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) insgesamt rd. **14.800 neue Wohnungen**. Das entspricht einem leichten Rückgang der Fertigstellungen gegenüber dem Vorjahr um 5,8% oder rd. 900 Wohnungen. Für 2011 kündigen die aktuellen Zahlen der Schnellerhebung des GBV-Verbandes bei seinen 193 Mitgliedsunternehmen ein **Leistungshoch** an. Sofern die Realisierungszeitpläne eingehalten werden können, wird die „**Neubaubilanz**“ 2011 mit rd. **17.100 fertiggestellten Wohnungen um 15,4% oder fast 2.300 Wohnungen** besser ausfallen als im Vorjahr und damit ein seit 2007 nicht mehr erreichtes Niveau ansteuern (s. Anhang S. 10).

Zusammen mit der zu erwartenden Fertigstellungszahl für 2011 kündigt sich somit ein **überdurchschnittlich gutes 3-Jahres-Ergebnis** an. Während im Schnitt zwischen 2009 und 2011 jährlich rd. **15.900 GBV-Neubaubauwohnungen** errichtet wurden bzw. werden, waren im Zeitraum 2001 – 2008 „nur“ 14.300 neue Wohnungen. Das entspricht einer **Steigerung um nahezu 11% oder rd. 1.600 Wohnungen**. Insgesamt erbringen damit die Gemeinnützigen, die aktuell 535.000 eigene Mietwohnungen und 244.000 Eigentumswohnungen verwalten, **fast ein Drittel der gesamten Bauleistung** (GBV, gewerbliche/private Bauträger, Privatpersonen etc.) und **mehr als 50% im Mehrfamilienhausbau**.

Der Rückgang der Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2010 ist auf **größere Wohnbauprojekte** zurückzuführen, die naturgemäß eine **längere Realisierungsphase** in Anspruch nehmen. So geht etwa das gute Jahresergebnis 2009 von 15.700 Wohnungen auf die Komplettierung einiger solcher Großprojekte zurück. Aktuell sind wieder mehrere größere Wohnanlagen von gemeinnützigen Wohnbauträgern in Bau. 2011 kommt ein Teil davon zum Abschluss und trägt dadurch maßgeblich zum vergleichsweise starken Anstieg der neuerrichteten Wohnungen bei.

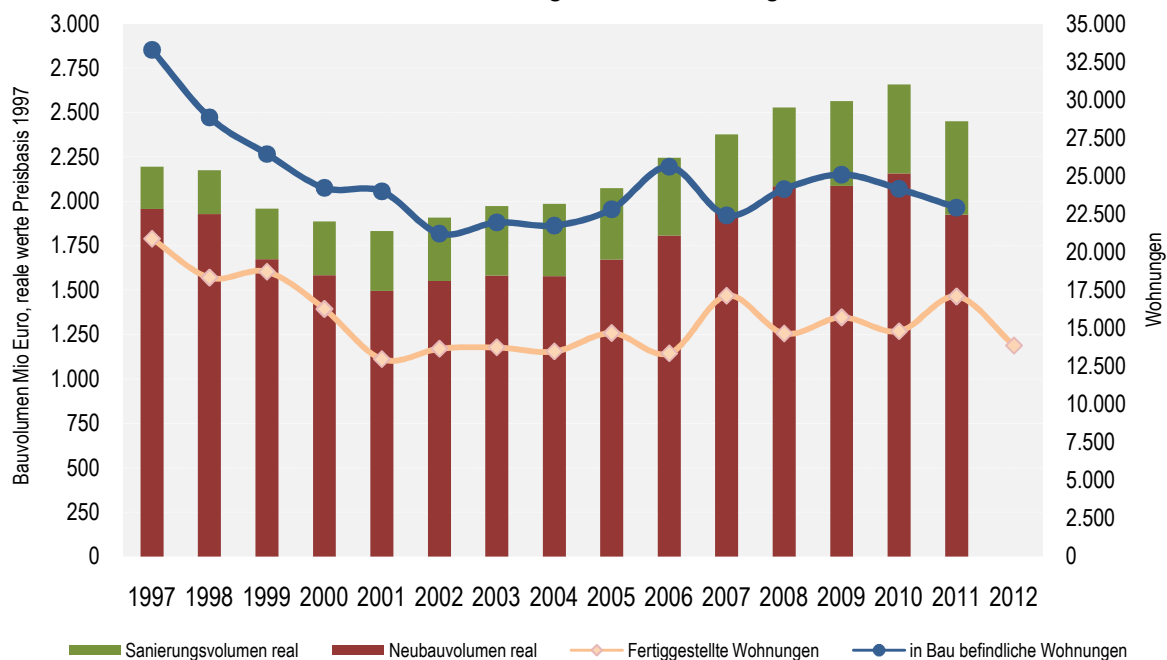
Der diesbezüglich weitaus **größte Teil** wird derzeit **auf Wiener Boden verwirklicht**. Hier wurden 2010 rd. 3.400 Wohnungen errichtet, das sind um rd. 1.300 Wohnungen weniger als noch im Jahr zuvor. Voraussichtliche Fertigstellungen von größeren Wohnbauvorhaben, wie auf dem „Nordbahnhof“ mit rd. 600 Wohnungen oder im Entstehen begriffene Wohnhausanlagen im 11., 15., 21. und 22. Bezirk mit zusammen mehreren 100 Wohnungen,

sind es wiederum, die schließlich 2011 mit 4.400 Wohnungen wieder für einen deutlichen Anstieg der GBV-Neubauwohnungen sorgen.

24.100 Wohnungen in Bau

Der zu erwartende Anstieg der Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2011 wird durch das aktuelle Bauvolumen der Gemeinnützigen untermauert. Zum Jahresbeginn 2011 befanden sich rd. **24.100 Wohnungen in Bau** (Abb. 1). Damit liegt das gegenwärtige Neubauvolumen zwar um 8,1% bzw. 2.000 Wohnungen unter jenem des Vorjahres, das mit 26.300 Wohnungen einen Höchststand im neuen Jahrtausend markierte, aber nach wie vor auf einem stabilen, dem Durchschnitt der letzten 5 „Baujahre“ entsprechenden, Niveau.

Abb. 1 GBV-Bauleistung 1997 - 2010 + Prognose 2011/12



Daten, Berechnungen: GBV

Von diesen derzeit in Arbeit befindlichen Wohnungen sind eine Vielzahl bereits in einer fortgeschrittenen Phase, so dass 2011, wie erwähnt, die Fertigstellung von 17.100 Wohnungen zu erwarten ist. Laut Prognose des GBV-Verbandes kommt es im darauffolgenden Jahr aber zu einem **Rückgang der Neubauleistung**. So es bei der Projektabwicklung zu keinen Verzögerungen kommt, sollten sich **zu Jahresbeginn 2012** rd. **22.900 GBV-Wohnungen in Bau** befinden, womit für das Jahr **2012** eine Neubauleistung von rd. **13.900 Wohnungen** zu erwarten ist. Es ist davon auszugehen, dass die für das kommende Jahr zu prognostizierende Reduktion der Wohnungsfertigstellungen kein – einjähriges – Wellental bildet, sondern aufgrund des rückläufigen Neubauvolumens einen **Trend in Richtung eines geringeren Fertigstellungsniveaus** ankündigt.

Die hohe Neubauleistung der vergangenen Jahre wurde begleitet von einer kontinuierlichen **Ausweitung der Neubauinvestitionen**. Zwischen 2001 und 2010 hat sich das reale Neubauvolumen (Preisbasis Baupreisindex) um 44% bzw. 661 Mio. Euro auf 2,2 Mrd. Euro (nominell: 2,9 Mrd. Euro) erhöht. 2011 rechnet der GBV-Verband mit einer Reduktion der Investitionen um rd. 11% auf 1,9 Mrd. Euro (nominell: 2,6 Mrd. Euro).

Thermische Sanierung boomt

Im Sanierungssegment **boomen die Investitionen** hingegen **ungebrochen**. **2010** erhöhte sich das reale Sanierungsvolumen gegenüber dem Vorjahr um 5% bzw. 24 Mio. Euro auf **über 500 Mio. Euro** (nominell: 670 Mio. Euro). Das entspricht einem Fünftel des Neubauvolumens. Zwischen 2001 und 2010 weiteten sich damit die GBV-Sanierungsinvestitionen real um rd. **50%** oder 160 Mio. Euro (nominell: 310 Mio. Euro bzw. 88%) aus. Für **2011** wird ein **weiterer Anstieg** erwartet – und zwar um etwa 5% oder fast 30 Mio. Euro auf **530 Mio. Euro** (nominell: 710 Mio. Euro).

Hohe Bedeutung an dieser Expansion kommt der **thermischen Sanierung** zu. In den 1980er Jahren waren davon jährlich rd. 3.500 Wohnungen betroffen, zuletzt wurden **jährlich rd. 15.000 Mietwohnungen** auf einen höheren energetischen Standard gebracht. Hinzu kommen jährlich rd. 5.500 Eigentumswohnungen, die von den verwaltenden GBVs thermisch saniert werden.

Mit einer durchschnittlichen **jährlichen Sanierungsrate von 6%** des vor 1980 errichteten Mietwohnungsbestandes (5% inkl. Eigentumswohnungen) sind die Gemeinnützigen gegenüber anderen Bauträgern bzw. Vermietern einsame **Sanierungsspitzenreiter**. Bei letzteren liegt sie nur zwischen 1% und 2%. Rd. 90% der vor 1980 errichteten GBV-Wohnungen sind bereits saniert. Mit der forcierten Sanierungstätigkeit wird im Bereich der Gemeinnützigen der **CO₂-Ausstoß jährlich um rd. 45.000 Tonnen reduziert**, was wiederum den Zuwachs durch den Neubau kompensiert. Insgesamt konnte der CO₂-Ausstoß durch die kontinuierliche Bestandssanierung der vor 1980 errichteten Wohnungen bereits um bis zu 50% verringert werden.

Die federführende Rolle der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in der Reduktion der Treibhausgase zeigt sich nicht zuletzt auch darin, dass die GBV, obwohl deren Wohnungen nur 12% der gesamten Wohnfläche einnehmen, für fast **30% der Reduktion des CO₂-Ausstoßes** (seit 1990) verantwortlich sind. Die Gemeinnützigen haben damit auch maßgeblich dazu beigetragen, dass gemäß Treibhausgasemissionsbilanz des Umweltbundesamtes im Sektor Raumwärme der stärkste Rückgang zu verzeichnen ist.

Absehbarer Rückgang der Neubauleistung gefährdet ...

Konjunkturpakete, das positive Wirken der „automatischen Stabilisatoren“ und Bankenrettungspakete haben deutliche Spuren in den öffentlichen Budgets hinterlassen. Zur Reduktion von Defizit und Schulden steht daher nunmehr Budgetkonsolidierung auf dem Programm. Dabei wurde auch an den Landeswohnbauförderungsbudgets der Sparstift angesetzt, mit dem Resultat einer **erheblichen Reduktion der Förderungszusicherung**: Wie eine Erhebung des GBV-Verbandes zeigt, wurden 2010 nur mehr rd. **26.000 Förderungsansuchen** für alle Bauträger bewilligt. Das ist gegenüber dem Vorjahr eine **Reduktion um fast ein Viertel oder 7.500 Wohnungen**. Vom Rückgang besonders betroffen ist der **Mietwohnungssektor**. In diesem Segment gingen die Förderungszusicherungen von 2009 auf 2010 um mehr als **ein Drittel** von 16.000 Wohnungen auf 10.000 Wohnungen zurück.

Weniger Förderungen bedeuten weniger Wohnungsfertigstellungen. Nach Verbandsberechnungen kommt es durch den Rückgang des Zusicherungsvolumens im Jahr 2010 zu einer deutlichen **Verringerung der Wohnungsproduktion** um fast **20%** oder rd. 10.000 Wohnungen auf **39.000 Wohnungen** im 2012. Am stärksten geht die Neubauleistung in diesem Zeitraum im gewerblichen und privaten Wohnbausektor mit weit über 50% zurück, geringfügiger im Eigenheimbereich mit 13% und **am gedämpften bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen** mit einem Minus von rd. 6%.

... Deckung des hohen Wohnungsbedarfs

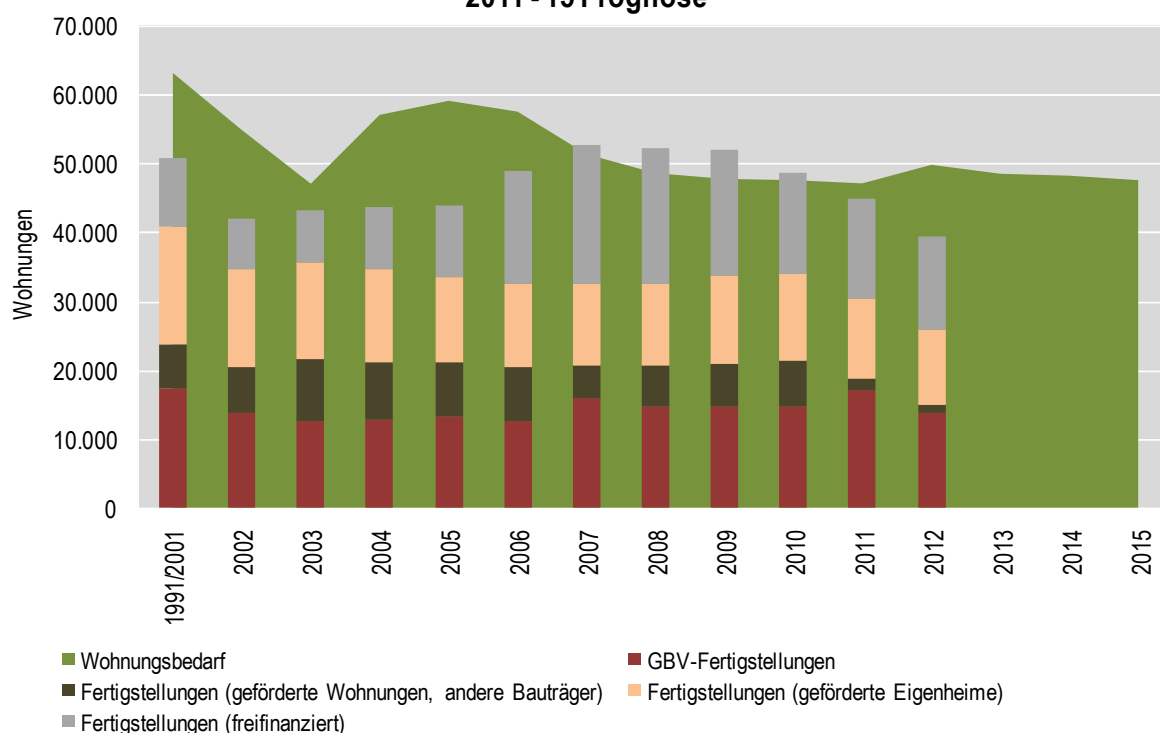
Mit dem z.T. forcierten Einsatz von Neubauförderungsmitteln ist es den Bundesländern in der Wirtschafts- und Finanzkrise erfolgreich gelungen, einen vor allem durch den Einbruch des freifinanzierten Wohnbaus verursachten stärkeren Rückgang der Wohnungsfertigstellungen wirksam zu dämpfen. Setzt sich der nun aufgrund der Sanierung der Landeshaushalte für 2010 zu beobachtende Rückgang der Förderungszusicherungen auch in den nächsten Jahren fort, droht das Angebot leistbarer Wohnungen zusehends knapp zu werden. In den letzten Jahren wurden rd. **49.000 Wohnungen errichtet**, davon 70% mit Hilfe von Wohnbauförderungsmitteln. Dem steht ein ebenso hoher **Wohnungsbedarf** von **49.000 Wohnungen** gegenüber. Für 2012 lässt sich die Errichtung von nur mehr **39.000 Wohnungen** prognostizieren, während vor allem die unverändert hohe Zuwanderung in den städtischen Regionen für einen weiterhin hohen Bedarf nach neuem Wohnraum sorgt (Abb. 2).

Starke Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen

Das reduzierte Wohnungsangebot trifft auf eine veränderte Nachfragestruktur. Die Gemeinnützigen registrieren seit geraumer Zeit eine verstärkte Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen, die – wie auch der jüngste Sozialbericht belegt - ihre Ursache in nicht erst seit der Wirtschaftskrise zu beobachtenden Reallohnverlusten oder stagnierenden Einkommen hat.

Besonders betroffen von einem Wohnungsengpass und damit höheren Mietpreisen wären Junghaushalte. Für sie steht die „Schaffung von Wohnungen, die man sich leisten kann“, wie eine breit angelegte Umfrage ergeben hat, ganz oben auf der an die Politik adressierten Prioritätenliste. Dieser verstärkten Nachfrage nach erschwinglichen Mietwohnungen steht der für 2010 zu beobachtende Rückgang der Förderzusicherungen gegenüber. In diesem Wohnungssegment keine Angebotslücke entstehen zu lassen, darf sicherlich als eine der zentralen Herausforderungen der Wohnbauförderungspolitik in den kommenden Jahren angesehen werden.

Abb. 2 Fertigstellungen und Wohnungsbedarf, 1991/2001 - 2010, 2011 - 15 Prognose



Leistbares Wohnungsangebot sicher stellen

Zur Aufrechterhaltung eines ausreichenden Angebotes leistbarer Mietwohnungen gilt es nach Ansicht des GBV-Verbandes an zwei Hebeln anzusetzen:

1. Bedarfsgerechte Dotierung der Wohnbauförderungsbudgets:

Wohnbauförderung ist für leistbaren Wohnraum unverzichtbar. Durch den Einsatz von Objektförderungsmitteln werden die Mietkosten je nach Alter der Wohnung um bis **260 Euro/Monat** gegenüber eine freifinanzierten Wohnung „**hinuntersubventioniert**“. Insgesamt beträgt der **jährliche Entlastungseffekt** für die Bewohner durch die Wohnbauförderung rd. **1,5 Mrd. Euro**.

In den letzten Jahren wurde die Leistungskraft und Nachhaltigkeit der Wohnbauförderungssysteme **geschwächt**: So eröffnete die Aufhebung der Zweckbindung der Darlehensrückflüsse manchen Bundesländer die Möglichkeit, aushaftende Darlehen zum Zwecke der Budgetkonsolidierung zu verkaufen. Mit rd. **6 Mrd. Euro** zwischen 2001 und 2008 wurde davon auch extensiv Gebrauch gemacht. Dies und andere Faktoren haben dazu geführt, dass der Anteil der Wohnbauförderungsmittel an den Finanzierungskosten einer Mietwohnung im Zeitraum von 1988 und 2009 von zwei Drittel auf ein Drittel der Baukosten zurückgegangen sind. Gleichzeitig haben sich in den letzten 20 Jahren die Grundkosten fast verdreifacht und die Baukosten um fast 50% erhöht.

Mit dem Jahr 2009 wurden die WBF-Zweckzuschüsse des Bundes an die Ländern abgeschafft. Die vormals zweckgebundenen Investitionsbeiträge für den Wohnbau fließen nun „ohne Mascherl“ als Ertragsanteile in die allgemeinen Budgets der Länder. Da seitdem die Grundsatzentscheidung über Wohnbauförderungsmaßnahmen bei letzteren liegt, wurden in der Vergangenheit Befürchtungen laut, die gerade aus Anlass der Haushaltssanierung eine Verringerung der Wohnbauförderungstöpfe zum Inhalt hatten. Wie der Einbruch der WBF-Zusicherungen für 2010 zeigt, waren diese Befürchtungen nicht unbegründet. Die Landesbudgetvoranschläge **2011** deuten auf **keine Trendwende** sondern vielmehr auf **rückläufige Förderungsmittel** hin. Die Reduktion geht dabei **zu Lasten des Neubaus**. Während in diesem Segment geringere Ausgaben gegenüber den Vorjahren vorgesehen sind, steigen sie im Sanierungs- und Wohnbeihilfesegment markant an.

Setzt sich diese Entwicklung auch in den nächsten Jahren fort, ist in mittelfristiger Hinsicht **Wohnungsmangel** zu erwarten. Zur Vermeidung dieses Szenario ist ein kräftiges Gegensteuern erforderlich. Dazu schlägt die gemeinnützige Wohnungswirtschaft **eine**

bedarfsgerechte Dotierung der Wohnbauförderungsmitteln der Länder auf dem Niveau des „Förderjahres“ 2008 vor. Hierzu sollten die aushaftenden Darlehen und die daraus resultierenden **Rückflüsse** (875 Mio. Euro) sowie der **Wohnbauförderungsbeitrag** (630 Mio. Euro) **zweckgebunden** werden. Damit wären rd. **50% der Förderungsausgaben** gedeckt. Der Rest auf die erforderlichen rd. **2,8 Mrd. Euro** wären von den Ländern beizusteuern.

2. Absicherung des gemeinnützigen Eigenkapitals:

Rückläufige Wohnbauförderungsmittel und der schleppende Anleiheverkauf der Wohnbaubanken als wichtige Co-Financiers von Wohnbauprojekten machen den Einsatz von GBV-Eigenkapital zur kostengünstigen Wohnraumerstellung immer wichtiger.

Zur Gewährleistung der generationenübergreifenden Bereitstellung leistbaren Wohnraums ermöglicht das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz den GBV die Bildung von Eigenkapital. Gemeinnütziges Eigenkapital bleibt im wohnwirtschaftlichen Kreislauf erhalten und wird zweckgebunden wieder zur kostengünstigen Grundstücks- und Neubaufinanzierung und der Finanzierung von Wohnungssanierungen investiert.

Die Gemeinnützigen setzen heute pro errichtete Mietwohnung rd. **15.000 Euro** an Eigenkapital ein. Das ist das Doppelte des Eigenkapitaleinsatzes im Vergleich vor etwa 20 Jahren (6.900 Euro/Wohnung). Wäre es in den letzten Jahren zu keiner Steigerung der Gewinne und somit zu einer Erhöhung des Eigenkapitaleinsatzes gekommen, hätte dies ihren Niederschlag in einem spürbaren Mietanstieg gefunden. Die GBV finanzieren gegenwärtig bis zu 15% der Grund- und Baukosten mit ihrem Eigenkapital. Das **dämpft die Miete um rd. 300 Euro/Wohnung/Jahr** gegenüber einer Kapitalmarktfinanzierung.

Eine dauerhaft gute und sozial abgesicherte Wohnraumversorgung verlangt insbesondere in Zeiten ausdünnender öffentlicher Förderungsmittel und volatiler Kapitalmärkte wirtschaftlich gesunde und unternehmerisch erfolgreiche GBV. Eine **solide Eigenkapitalausstattung** ist dafür unablässige Voraussetzung. Sie verringert nicht nur das Risiko eines hohen Verschuldungsgrades, sondern erhöht auch die **Bonität bei der Kreditvergabe**, was sich wiederum in **günstigeren Kreditzinsen** und damit in weiterer Folge in **niedrigeren Mieten** zu Buche schlägt.

Erhebungen unter den GBV belegen diesen „Bonitätsvorteil“: Während die Zinsaufschläge bei GBV im Schnitt der letzten Jahre bei rd. **70 Basispunkte** - bei einer Bandbreite zwischen 50 und 100 Basispunkte - bzw. 0,7 Prozentpunkten über den 6-Monats-Euribor lagen,

beliefen sich die Aufschläge bei Wohnbaukreditzinsen im Schnitt auf **160 Basispunkte** bzw. 1,6 Prozentpunkten (s. Abb. 3, Anhang S. 11). Die geringeren Zinsaufschläge durch die hohe Kreditwürdigkeit der Gemeinnützigen schlagen sich in einem bis zu 1 Prozentpunkt niedrigeren Zinsniveau nieder. Dieser **Zinsbonus senkt die Mietkosten** bei einer neu errichteten Wohnung um bis zu **400 Euro/Jahr**. Gemeinsam mit dem forcierten Eigenkapitaleinsatz in der Bau- und Grundstücksfinanzierung wird mit dem GBV-Eigenkapital somit ein **Entlastungseffekt** von rd. **700 Euro/Wohnung/Jahr** erreicht.

Dieser „gesellschaftliche Mehrwert“ des gemeinnützigen Eigenkapitals sollte angesichts der aktuellen und künftigen Herausforderungen in der sozialen Wohnraumversorgung nachhaltig gestärkt werden. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft schlägt daher eine **gesetzliche Absicherung der Bildung, Bindung und Verwendung ihres Eigenkapitals** vor.

Rückfragehinweis:

Mag. Artur Streimelweger

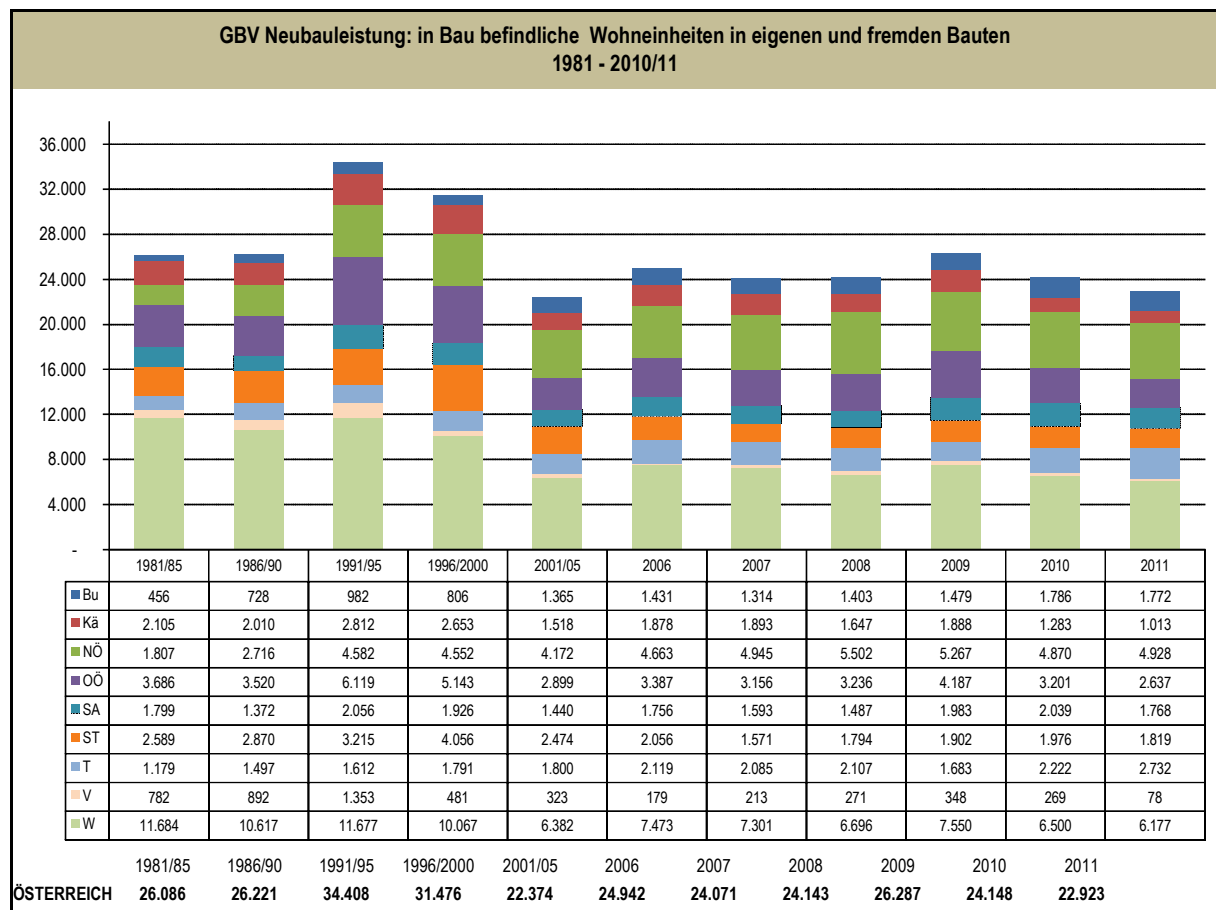
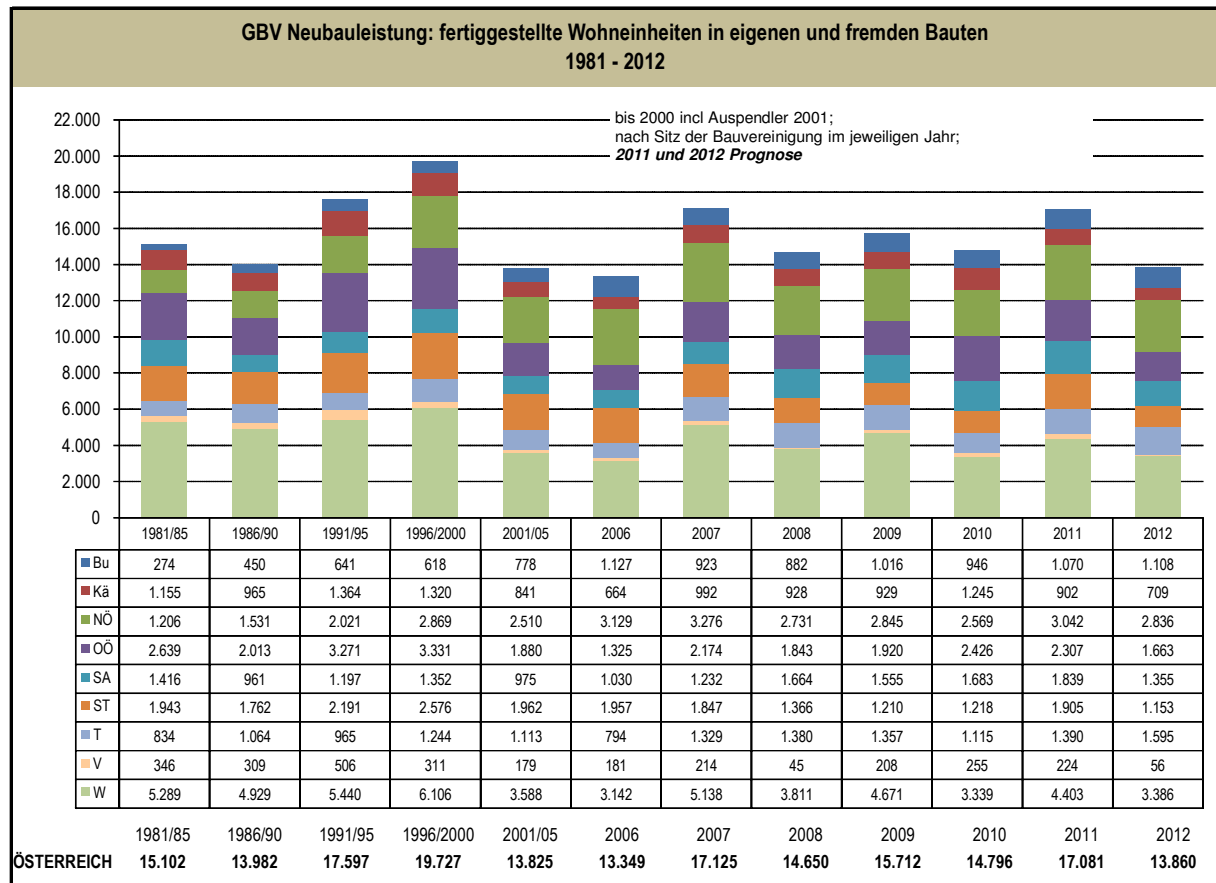
Österreichischer Verband

gemeinnütziger Bauvereinigungen

01/505 58 24 27

Email: astreimelweger@gbv.at

ANHANG:



**Abb. 3 Entwicklung Wohnbaukreditzinsen und Zinsaufschläge
Mai 2005-Jänner 2011**

